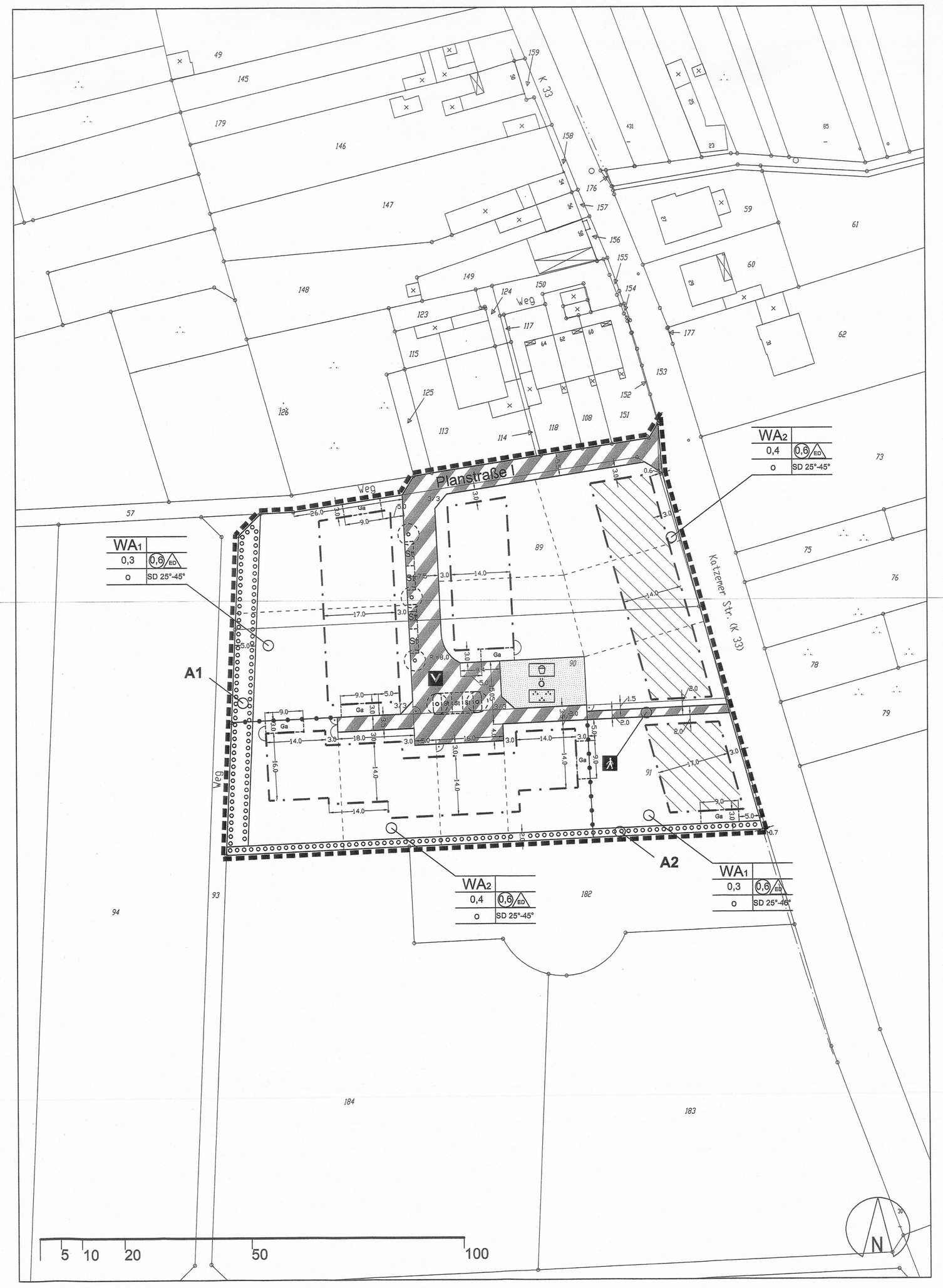


Textliche Festsetzungen

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 (1) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist mit 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

2 Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
(gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.1.1 Bezugspunkt (BP)
Bezugspunkt ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg / Oberkante der Verkehrsmischfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche ausschlaggebend, von welcher die bauliche Anlage erschlossen wird (Zuwegung / Eingangsseite).

2.1.2 Begriffserklärung zur Traufhöhe (TH)
Die Traufhöhe ist die Differenz der Höhe vom Bezugspunkt (s. 2.1.1) und dem Schnittpunkt der Außenkante des Außenmauerwerkes mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut.

2.1.3 Firsthöhe (FH)
Als Firsthöhe gilt die Differenz des Bezugspunktes (s. 2.1.1) bis zur oberen Dachkante, maßgebend ist das eingedeckte Dach.

2.1.4 Trauf- und Firsthöhen
Die Traufhöhe der Hauptbaukörper beträgt mindestens 3,5 m und maximal 5,0 m. Die maximale Firsthöhe darf 10,0 m nicht überschreiten.

2.2 Erdgeschoss – Fußbodenhöhe
Die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens der Wohngebäude darf die Höhenlage des Bezugspunktes (s. 2.1.1) um maximal 0,8 m überschreiten.

2.3 Überschreitung der Baugrenzen

2.3.1 Vordere Baugrenzen
In den mit WA1 und WA2 festgesetzten Bereichen ist das Überschreiten der vorderen Baugrenzen durch Anbauten untergeordneter Bauteile (zum Beispiel Glasvorbauten, Wintergärten etc.) zur Straßenseite hin in einer Tiefe von maximal 1,5 m und in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

2.3.2 Hintere Baugrenzen
In den mit WA2 festgesetzten Bereichen ist das Überschreiten der hinteren Baugrenzen mit eingeschossigen baulichen Anlagen in einer Tiefe von kleiner/gleich 3,0 m, einer Traufhöhe von kleiner/gleich 3,5 m, einer Dachneigung von 25 bis 45 Grad sowie einer Fassadenbreite von weniger als 50 % in Bezug auf den Hauptbaukörper zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

3 Nebenanlagen
(gem. § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ab der hinteren Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze bis zum Ende des Grundstücks (Gartenbereich) sind zulässig im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO: Eingeschossige Gebäudeteile bis zu 30 cbm umbauten Raum. Diese Gebäude dürfen nicht unterkellert werden und keine Feuerstellen enthalten. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

4 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind darüber hinaus auch in den für Garagen, Carports und Stellplätze vorgesehenen Flächen zulässig.

4.2 Garagen müssen einen Abstand von der vordersten Wand bzw. dem vordersten Bauteil zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,0 m (Stauraum) einhalten.

4.3 Carports und Stellplätze sind zusätzlich auf den Garagenzufahrten zulässig.

4.4 Kellergaragen sind unzulässig.

5 Pflanzgebote
(gem. § 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Die mit A1 und A2 gekennzeichneten Flächen sind grundsätzlich von jeglicher Bebauung, Nebenanlagen, auch Zufahrten und jeglichen versiegelten Flächen freizuhalten.

<u>Pflanzgebote auf privaten Flächen</u>
Die mit A1 gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen Gehölzen in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m durchgängig, flächig zu bepflanzen.
Die folgende Pflanzliste gilt für den Pflanzbereich A1:

- Corylus avellana (Hasel)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Salix caprea (Salweide)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Lonicera xylosteum (G. Heckenkirsche)
- Taxus Baccata (Eibe)

Die mit A2 gekennzeichneten Flächen sind in Gruppen von 5-7 Stück pro Art mit Gehölzen im Verhältnis 1 Pflanze pro 1,5 m² einreihig und als Schnitthecke zu bepflanzen.

Die folgende Pflanzliste gilt für den Pflanzbereich A2:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Taxus Baccata (Eibe)

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/4 „Westlich Katzemer Straße" wurde eine Schalltechnische Voruntersuchung durch die „Kramer Schalltechnik GmbH" durchgeführt. Das Gutachten weist für den Bereich der gekennzeichneten Flächen (Signatur: „Bereiche mit Schallschutzmaßnahmen") den Lärmpegelbereich III nach.
Daraus resultiert, dass für Aufenthaltsräume in den gekennzeichneten Bereichen gemäß DIN 4109 für die Außenbauteile ein R'w, res von 35 dB sicherzustellen ist.
S. a. Punkt III – Hinweise.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, in Verbindung mit § 86 BauONW

1 Giebelständige Häuser

Bei giebelständigen Häusern darf zur Haupterschließungsseite der Hauptbaukörper nur maximal 9,0 m breit errichtet werden, es sind quer zum Hauptbaukörper Anbauten zulässig, wenn die Anbauten selbst auch nicht breiter als 9,0 m sind und ihre Firsthöhen mindestens 1,0 m niedriger als der First des Hauptbaukörpers sind.

2 Untergeordnete Bauteile

2.1 Zwerchhäuser und Erker sind zulässig.

2.2 Die Summe ihrer Breite darf 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

3 Dachaufbauten

3.1 Dachaufbauten bzw. Gauben dürfen nur als Satteldachgaube, Schleppdachgaube oder Flachdachgaube ausgeführt werden. Bei Satteldachgauben sind die für die Hauptbaukörper festgelegten Neigungen von 25 bis 45 Grad zu übernehmen.

3.2 Alle Dachgauben bzw. Dachaufbauten sind nur mit senkrechten Wandabschlüssen zulässig.

3.3 Gauben sind bis zu einer Breite von 2,0 m zulässig. Die Summe der Breiten der Gauben darf 1/3 der Gebäudebreite (Traufbreite) nicht überschreiten.

3.4 Die Gauben müssen vom Giebel einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. Die Höhe der Dachgauben darf 1,8 m nicht überschreiten. Maßgebend ist hierbei der Schnittpunkt ihrer Vorderkante mit der Dachhaut und die Firsthöhe der Gaube.

3.5 Dachaufbauten die aus der Fassade entwickelt sind, dürfen eine Breite bis zu 3,5 m aufweisen.

3.6 Dachaufbauten in einer zweiten Dachgeschossebene sind nicht zulässig.

3.7 Dacheinschnitte sind nur zur Gartenseite und mit einer maximalen Breite von 3,5 m zulässig.

4 Dachform

4.1 Bei den Hauptbaukörpern sind nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern zulässig

4.2 Krüppelwalmdächer sind zulässig, wenn die Dachneigung für alle Dachflächen jeweils einheitlich mindestens 35 Grad beträgt und die Höhe der Abwalmung - in der senkrechten Projektion zur Wand gemessen - maximal 1/3 der Höhe des Giebeldreiecks (= Differenz Firsthöhe - Traufhöhe) beträgt.

4.3 Für das gesamte Plangebiet wird eine Dachneigung von 25 bis 45 Grad festgesetzt. Pultdachbaukörper sind nur mit Dachneigungen zwischen 25 und 45 Grad zulässig.

4.4 Für Nebengebäude und Anbauten sind auch Pultdächer zulässig.

4.5 Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

4.6 Für Doppelhäuser sind nur gleiche Dachneigungen zulässig.

5 Dachüberstände

Bei geneigten Dächern ist ein Dachüberstand an der Traufseite, einschließlich der Dachrinne, von kleiner/gleich 1,0 m, am Ortgang von kleiner/gleich 0,5 m zulässig. Maßgebend ist die horizontale Linie senkrecht von der Außenkante Außenwand bis zur unteren Abschlusskante des Daches.

6 Dachdeckungsmaterialien

6.1 Es sind nur anthrazitfarbene bzw. rote bis dunkelbraune Ziegel zulässig.

6.2 Glänzende, glasierte Ziegel sind unzulässig.

6.3 Bei Pultdächern sind ausnahmsweise auch Dacheindeckungen aus Zinkblech oder Aluminiumblech zulässig.

6.4 Für untergeordnete Bauteile sind Dacheindeckungen auch mit Zinkblech oder Aluminiumblech, Faserzement- oder Kunststoffplatten und Naturschiefer zulässig.

7 Baumaterialien

7.1 Für die Außenwände von Gebäuden sind rotes bis dunkelbraunes Klinkerwerk und weiße bis weißgraue, gelbe, ockerfarbige und rote Putzfassaden zulässig.

7.2 Für die Außenwände von Gebäuden sind Fassadenmaterialien in Kunststoff, Fliesen und Mosaik aus keramischen Materialien sowie mauerwerksimitierende Verkleidungen unzulässig.

8 Vorgärten

8.1 Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudefront (Eingangsseiten) bis zu den seitlichen Nachbargrundstücksgrenzen.

8.2 Die Vorgärten dürfen nicht versiegelt werden und sind, abgesehen von Zufahrten und Hauswegen, gärtnerisch zu gestalten.

9 Einfriedungen

9.1 Einfriedungen, die an eine Verkehrsfläche grenzen und im Bereich des Vorgartens stehen, sind in einer Höhe von maximal 1,0 m ausschließlich als lebende Hecke zulässig.

9.2 Einfriedungen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche außerhalb des Vorgartens grenzen, sind nur als lebende Hecke zulässig, auch in Verbindung mit einem transparenten Drahtzaun mit einer Höhe von maximal 2,0 m Zaunhöhe.

9.3 Einfriedungen entlang der Flächen A für Pflanzgebote sind nicht zwingend erforderlich. Wenn Einfriedungen errichtet werden, sind sie nur als transparenter Drahtzaun in einer Höhe bis maximal 2,0 m in grüner Farbe zulässig.

10 Mülltonnen und Müllbehälter

Standorte von Mülltonnen außerhalb von Gebäuden sind derart mit Pflanzen und Gehölzen zu umstellen, bzw. in Schränken einzuhausen, die mit Rank-Kletterpflanzen einzugrünen sind, dass sie von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

III HINWEISE

- In den gekennzeichneten Bereichen (Lärmpegelbereich III) empfiehlt es sich, wegen der Geräuschemissionen der K 33, für Schlafräume die direkt zur K33 (Katzemer Straße) und für Schlafräume die nach Norden bzw. Süden ausgerichtet sind, fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen. Generell sollten ruhebedürftige Nutzungen im Lärmpegelbereich III in Gebäudeteile gelegt werden, die von der Geräuschquelle abgewandt sind.

- Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Erkelenz als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

- Auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Nordrhein-Westfalen vom 15. April 1969 – bezüglich der Standorte von Einfriedungen (§ 36) und Grenzabstände für bestimmte Bäume, Sträucher, Rebstöcke und Hecken (§§ 41 und 42) sowie der Verdoppelung der Grenzabstände (§ 43) – wird hingewiesen.

- Das Regen- und Schmutzwasser wird in die Mischwasserkanalisation der Katzemer Straße eingeleitet, das Staatliche Umweltamt hat dieser Lösung zugestimmt. Laut dem Geotechnischen Bericht der Rheinbraun AG ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nach § 51 a LWG, auf Grund der zur Versickerung nicht geeigneten oberflächennahen Böden, innerhalb der untersuchten Flächen ausgeschlossen.

- Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung.

- Alle Zuwegungen sind in wasserdurchlässigem Oberflächenmaterial auszuführen.

Erkelenz, September 2003

Legende

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO, Beispiel)

0,6 — Geschossflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO, Beispiel)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 23 (1) BauNVO)

o — Offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)

ED — nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Fußgängerbereich

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen / Bepflanzungen

Ö — Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a, § 9 (6) BauGB)

Spielplatz

Parkanlage

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Bereiche mit Schallschutzmaßnahmen (s. Textliche Festsetzungen)

vorgeschlagene Grundstücksteilung

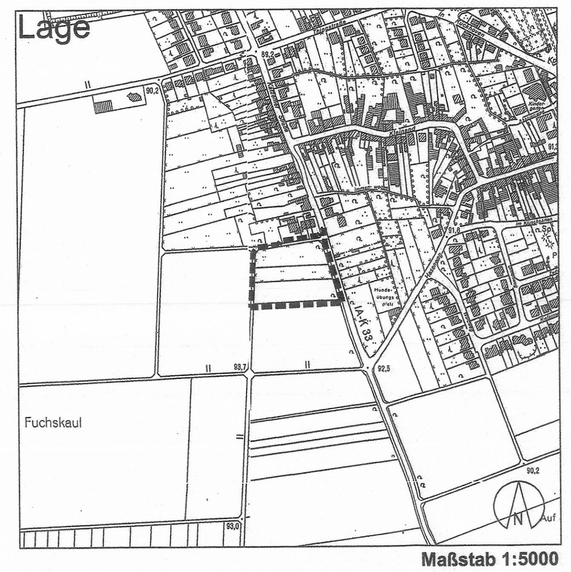
Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4, Nr. 22 BauGB)

St — vorgeschlagener Stellplatzstandort (§ 9 (1) Nr. 4, Nr. 22 BauGB)

vorgeschlagener Straßenbaumstandort

10,00 — Bemaßungslinie (gilt als Parallelbemaßung)

Lage



Maßstab 1:5000

RECHTSGRUNDLAGEN:

a) Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

c) Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 30.04.2003 gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. I/4 "Westlich Katzemer Straße" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 9 der Stadt Erkelenz vom 03.05.2003 öffentlich bekannt gemacht.

Erkelenz, den 15.10.2003

gez. Mathiasen
Der Bürgermeister

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 08.05.2003 schriftlich geboten, zur Absicht der Stadt Erkelenz, den Bebauungsplan Nr. I/4 "Westlich Katzemer Straße" aufzustellen, Stellung zu nehmen.

Erkelenz, den 25.9.2003

Der Bürgermeister
i.V.
gez. Lurweg
Technischer Beigeordneter

Noch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 9 der Stadt Erkelenz vom 03.05.2003 erfolgte am 15.05.2003 die öffentliche Darlegung der Planziele gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

Erkelenz, den 25.9.2003

Der Bürgermeister
i.V.
gez. Lurweg
Technischer Beigeordneter

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 15.07.2003 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I/4 "Westlich Katzemer Straße" mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen.

Erkelenz, den 7.10.2003

gez. Jansen

Der Bebauungsplan Nr. I/4 "Westlich Katzemer Straße" hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 14 der Stadt Erkelenz vom 26.07.2003 als Entwurf gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 04.08.2003 bis 05.09.2003 mit Begründung öffentlich ausgelegen. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 29.07.2003 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 25.9.2003

Der Bürgermeister
i.V.
gez. Lurweg
Technischer Beigeordneter

Der Bebauungsplan Nr. I/4 "Westlich Katzemer Straße" ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 15.10.2003 mit Begründung als Satzung beschlossen worden.

Erkelenz, den 16.10.2003

gez. Mathiasen
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches im Amtsblatt Nr. 23 ..... der Stadt Erkelenz vom 5.12.2003 öffentlich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan Nr. I/4 "Westlich Katzemer Straße" am 5.12.2003 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Erkelenz, den 8.12.2003

gez. Lurweg
Technischer Beigeordneter

Die Plangrundlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 18.6.2003 überein.
Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Erkelenz, den 25.9.2003

gez. Heller
Öff. best. Verm.-Ing.

BEARBEITUNG:

1) PLANUNGSGRUPPE
PROF. HORST ULRICH
DIPL. ING. H. JETEL - BDA
STADTPLANER / ARCHITEKTEN
KALVERBENDEN 8 / 52066 AACHEN
TEL. 0241 / 63232 FAX. 0241 / 67830

2) Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. G. Heller
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Mühlenstraße 7
41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 9434344
Telefax: 02431 - 9434342
e-Mail: info@vermessung-heller.de

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung mit den folgenden Anlagen:

Geotechnischer Bericht, RWE Rheinbraun, Abteilung BT 4 Geologie- und Bodenmechanik, 07.5.2003

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. I/4 "Westlich Katzemer Straße", 25.04.2003.

STADT ERKELENZ

Az. 61 26 10.01/4

Bebauungsplan Nr. I/4
"Westlich Katzemer Straße"
Ortsteil Kückhoven

Gemarkung Kückhoven
Flur 8, Flurstücke 89,
90, 91, 57 (teilweise)
Maßstab 1:500

. Ausfertigung